

# Exposé

## Villa in Peratschitzen

**Großzügige Villa in unverbauter Ruhelage nahe Klopeiner See, 15 min von Klagenfurt**



Objekt-Nr. OM-410432

**Villa**

Vermietung: **1.900 € + NK**

9125 Peratschitzen  
Kärnten  
Österreich

|                   |                         |               |                   |
|-------------------|-------------------------|---------------|-------------------|
| Baujahr           | 1950                    | Energieträger | Holz              |
| Grundstücksfläche | 8.300,00 m <sup>2</sup> | Übernahme     | Nach Vereinbarung |
| Etagen            | 4                       | Zustand       | gepflegt          |
| Zimmer            | 8,00                    | Stellplätze   | 2                 |
| Wohnfläche        | 244,00 m <sup>2</sup>   | Heizung       | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Anfragen bitte per Mail samt vollen Namen, Telefonnummer sowie Angabe der Berufstätigkeit. Ich beantworte gerne allfällige Fragen.

Zur Vermietung steht eine äußerst gepflegte, helle Villa in bester Ruhelage mit privater befestigter Zufahrt – es ist das letzte Haus der Siedlung und nach hinten vollständig unverbaut dank angrenzendem eigenen Waldstück. Die Villa bietet über drei Etagen großzügige Wohnräume, viel Licht, hochwertige Ausstattung und rundherum eine familienfreundliche und weitläufige Umgebung.

Raumaufteilung & Ausstattung:

Wohnbereiche:

Großes Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer samt beidseitig zugänglicher Loggia. Beide Räume sind mit einem zur Zentralheizung zusätzlich bestehenden Kachelofen beheizbar – gemütlich und effizient.

Das Esszimmer ist mit einem Küchenblock samt Geschirrspüler, Abwasch und Kühlschrank ausgestattet.

Schlaf- & Arbeitsräume:

4 Schlafzimmer (2 davon mit Doppelbetten aus Vollholz + hochwertigen Einbaukästen ausgestattet, eines davon hat einen kleinen Balkon).

2 eingerichtete Büroräume

großzügige Flure bei den Stiegenaufgängen, ebenfalls mit Maßmöbeln ausgestattet

Küche & Sanitär:

Voll ausgestattete Küche mit Einbaugeräten und Esstisch samt Bestuhlung

2 Badezimmer (1 x mit WC, 1x ohne WC)

2 zusätzliche separate WCs

Weitere Räume:

Großzügiger Eingangsbereich mit Garderobenecke

Teilunterkellerung mit praktischem Erdkeller

Außenbereich:

Überdachte Terrasse mit Tisch und Sitzgruppe; die Terrasse hat einen optionalen Sichtschutz installiert

Spielhaus für Kinder oder als Geräteschuppen

Nebengebäude in Massivbauweise mit Lagerflächen

befestigte Zufahrt mit Bruchasphalt zum Grundstück

Zwei betonierte, gedämmte Parkplätze (freistehend)

Große, private Wiese (4.000 m<sup>2</sup>) vor und eigener Wald (ca. 4.000 m<sup>2</sup>) hinter dem Haus - dadurch genießt man garantierte absolute Privatsphäre

Lage & Entfernungen:

Die Villa liegt ruhig, aber optimal angebunden – in unmittelbarer Nähe (1,4 km, 3 min) zum neuen Bahnhof Kühnsdorf. Von dort aus ist man mit dem Zug in 12 min am Hbf Klagenfurt!

weitere Entfernungen (Auto):

Völkermarkt: 9 min

Klopeinersee Camping Nord: 6 min

Spar Kühnsdorf: 5 min

Billa Seebach: 5 min

Apotheken, Ärzte: 3 - 5 min

Technik & Heizung:

Kostenschonender Holzvergaser (Kontakt zu Holzlieferanten kann vermittelt werden)

Wasserbezug über Gemeinde oder eigener Sickergrube mit vorhandener Pumpe

Wlan-Verstärker für eine Versorgung über alle Stockwerke

SAT-Anlage

Helle, energieeffiziente Bauweise, aktueller Energieausweis vorhanden

Mitvermietet werden die Möbel wie auf den Fotos ersichtlich soweit erwünscht sowie (Marken-) Waschmaschine, Trockner, Einbauküchengeräte, 2 Geschirrspüler, 2 Kühlschränke, Tiefkühltruhe

Kosten

Miete: € 1.900,00 / Monat

zzgl. sind vom Mieter die selbst verursachten Betriebskosten wie Strom, Heizung, Wasser und Müllabfuhr zu tragen

Die Grundsteuer und Hausversicherung übernehme ich

Kaution nach Vereinbarung

Laufzeit sowie Kündigungsfristen nach Vereinbarung

Baujahr: 1950

Zubau/grundlegende baubewilligte Renovierung: 1995

letzte Sanierung und Neuanschaffungen (insb. sämtliche Fenster samt schiebbare Gitter, Wasser- und Elektroinstallationen, Heizungsinstallationen mit neuen 2 x 1.000l Warmwasserspeichern, Parkettbodenrestaurierung und neue Verfliesung im EG, Kachelofenrestaurierung sowie Kücheneinbau samt Neuanschaffung aller Elektrogeräte): 2017

Bei Interesse kann ein weiteres Nebengebäude hinzugemietet werden. Hier handelt es sich um einen etwa 24 m<sup>2</sup> großen klimatisierten Veranstaltungsraum, der sich auch als trockener Lagerraum oder als weiterer großer Arbeitsraum eignet (die letzten drei Fotos).

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 273,10 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C                |

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



1. OG WC



2.OG Bad



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

